

**EVALUASI MEKANISME PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK
PAJAK PBB PADA KELURAHAN SIMOMULYO DI
SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan

Dalam Menyusun Skripsi



OLEH :

DANIEL PRASETYO PUTRO

15120040

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA

SURABAYA

2019



LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Daniel Prasetyo Putro

NPM : 15120040

Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Akuntansi

Judul Skripsi : Penentuan Nilai Jual Objek Pajak PBB Pada Kelurahan
Simomulyo di Surabaya

Pembimbing,

Tanggal, 09/01/2018



(Dra Jeanne Asteria Wawolangi M.Si.Ak)

Mengetahui:

Ketua Jurusan:

Tanggal, 09/01/2018



(Nia Yuniarsih, S.E., M.S.A)

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Daniel Prasetyo Putro dengan NPM 15120040

Telah diuji pada 17/01/2019

Dinyatakan LULUS oleh :

Ketua Tim Penguji



Dr. Wahyudiono, M.M

Mengetahui :

Dekan Fakultas Ekonomi,

Ketua Program Studi



Wahyudiono WSP., S.E., M.M



Nia Yuniarsih S.E., M.S.A.,

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**Evaluasi Mekanisme Penentuan Nilai Jual Objek Pajak PBB Pada Kelurahan
Simomulyo Di Surabaya**

**Telah diuji dan dipertahankan dihadapan
Tim Penguji Skripsi**

**Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Darma Cendika
Jurusan Ekonomi**

Pada Hari Kamis, Tanggal 17/01/2019

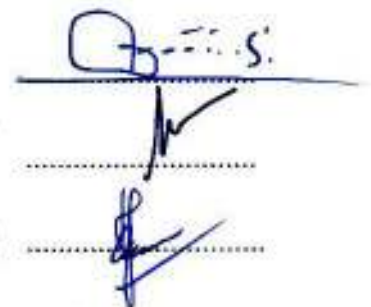
Disusun Oleh:

Nama : Daniel Prasetyo Putro
NPM : 15120040
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen/Akuntansi

Tim Penguji :

Nama

- 1. Dr. Wahyudiono, M.M (Ketua)**
- 2. Nia Yuniarsih, S.E., M.S.A (Anggota)**
- 3. Dra Jeanne Asteria Wawolangi, M.Si., Ak (Anggota)**



Three handwritten signatures in blue ink are positioned to the right of the list of examiners. The first signature is at the level of the Chairman, the second at the level of the first member, and the third at the level of the second member.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Daniel Prasetyo Putro

NPM : 15120040

Fakultas/Prodi : Ekonomi/Akuntansi

No Identitas (KTP/SIM) : 3578270802970001

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak PBB Pada Kelurahan Simomulyo Di Surabaya

Adalah merupakan hasil karya saya sendiri yang belum pernah dipublikasikan baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal, working paper atau bentuk lain yang dipublikasikan secara umum. Skripsi (Tugas akhir) ini menjadi rujukan dalam karya ilmiah ini telah saya sebutkan sesuai kaidah akademik berlaku umum, termasuk para pihak yang telah memberikan kontribusi pemikiran pada isi, kecuali yang menyangkut ekspresi kalimat dan desain penulisan.

Apabila kemudian hari terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Darma Cendika termasuk pencabutan gelar kesarjanaan.

Demikian pernyataan ini saya menyatakan secara benar dengan penuh tanggung jawab dan integritas.

Surabaya, 09/01/2019

Hormat Saya,



Daniel Prasetyo Putro

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan Proposal Skripsi yang berjudul :

“EVALUASI MEKANISME PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK PBB PADA KELURAHAN SIMOMULYO DI SURABAYA”

Skripsi ini merupakan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyusun skripsi dan merupakan syarat kelulusan dalam meraih derajat Sarjana Ekonomi program strata 1 (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Darma Cendika.

Selama penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulisan tidak luput dari banyak kendala. Kendala tersebut dapat diatasi penulis berkat adanya bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih sebesar – besarnya kepada:

1. Thyophoida WSP., S.E., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Darma Cendika.
2. Ibu Nia Yuniarsih S.E., M.S.A., selaku ketua Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Darma Cendika
3. Ibu Dra. Jeanne Asteria Wawolangi, M.Si., Ak., selaku dosen pembimbing & dosen wali yang telah mengorbankan waktu,





4. tenaga, pikiran untuk membimbing serta memberikan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Wahyudiono, M.M. selaku dosen pembimbing proposal yang telah mengorbankan waktu tenaga, dan pikiran untuk membimbing serta memberikan saran dalam menyelesaikan proposal.
6. Ibu Maya., selaku Tata Usaha Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Darma Cendika.
7. Orangtua dan saudara yang telah memberikan doa dan semangat untuk menyelesaikan skripsi.
8. Teman – teman Akuntansi angkatan 2015 yang telah membantu dalam pembuatan skripsi, penyusunan skripsi, dan semangat yang diberikan.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dari awal proposal skripsi ini dan menyelesaikan skripsi ini.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis membutuhkan saran dan kritik yang membangun untuk pengembangan penelitian berikutnya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak yang membacanya.

Surabaya, 09 Januari 2019

Peneliti

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	6
2.1.1 Pajak.....	6
2.1.1.1 Jenis Pajak.....	7
2.1.1.2 Asas Pemungutan Pajak.....	10
2.1.1.3 Fungsi Pajak.....	15
2.1.1.4 Tata Cara Pemungutan Pajak.....	15
2.1.1.5 Sistem Pemungutan Pajak.....	17
2.1.1.6 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).....	18
2.1.1.7 Surat Pemberitahuan (SPT).....	18
2.1.2 Wajib Pajak Orang Pribadi.....	19



2.1.2.1 Pengetahuan dan Pemahaman Wajib Pajak.....	19
2.1.2.2 Kepatuhan Wajib Pajak.....	19
2.1.2.3 Sikap Wajib Pajak.....	20
2.1.2.4 Kemauan Membayar Pajak.....	21
2.1.2.5 Kesadaran Wajib Pajak.....	22
2.1.2.6 Indikator Kesadaran Wajib Pajak.....	22
2.1.2.7 Pengetahuan Tentang Peraturan Perpajakan.....	23
2.1.2.8 Pemahaman Tentang Peraturan Perpajakan.....	24
2.1.2.9 Efektifitas Sistem Pajak.....	24
2.1.2.10 Tingkat Kepercayaan Wajib Pajak.....	25
2.1.2.11 Keinginan Membayar Pajak.....	26
2.1.2.12 Hambatan Dalam Membayar Pajak.....	26
2.1.3 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	27
2.1.3.1 Definisi pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	27
2.1.3.2 Bukan Obyek PBB.....	29
2.1.3.3 Dasar Pengenaan PBB.....	30
2.1.3.4 Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).....	30
2.1.3.5 Tarif dan Rumusan Perhitungan PBB.....	31
2.1.3.6 Dasar Penagihan PBB.....	32
2.1.3.7 Pembagian Hasil Penerimaan PBB.....	34
2.1.4 Prinsip-Prinsip Dalam Penetapan NJOB PBB.....	35
2.1.4.1 Tata Cara Penetapan NJOP.....	35



2.1.4.2. Penetapan NJOP Ditinjau Dari Prinsip Keadilan.....	35
2.1.4.3 Penetapan NJOP Ditinjau Dari Prinsip Kepastian.....	38
2.2 Hasil Penelitian Terdahulu.....	39
2.3 Rerangka Pemikiran.....	42

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Obyek Penelitian.....	43
3.2 Pendekatan Penelitian.....	43
3.3 Teknik Pengambilan Sampel.....	44
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.5 Satuan Kajian.....	45
3.6 Teknik Analisis Data.....	47

BAB IV HASIL PENELITIAN

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	48
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian.....	58
4.3 Pembahasan dan Analisa Data.....	60

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan.....	68
5.2 Saran.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu.....	39
Tabel 2.2 Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu.....	40
Tabel 2.3 Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu.....	41
Tabel 4.1 Lampiran Penetapan NJOP.....	60
Tabel 4.2 Lampiran Penetapan NJOP.....	61
Tabel 4.3 Lampiran Penetapan NJOP.....	61





DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Rangka Pemikiran.....	42
Gambar 4.1 Struktur Organisasi.....	49

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Bukti Pembayaran PBB

Lampiran 2 Salinan SPPT PBB

Lampiran 3 Salinan SPPT PBB

Lampiran 4 Bukti Pembayaran PBB



ABSTRAK

Oleh :

DANIEL PRASETYO PUTRO

Pembangunan daerah dapat meningkatkan pembangunan nasional, pelimpahan kewenangan pemerintah dari pusat ke daerah disertai pelimpahan kewenangan pengelolaan keuangan. Salah satu sumber penerimaan keuangan daerah adalah (PBB). PBB bertujuan menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan daerah untuk membiayai pembangunan daerah. Dasar penetapan untuk menghitung besarnya PBB adalah nilai jual objek pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan PBB dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat. Kesenjangan antara NJOP yang ditetapkan dengan nilai pasar mengakibatkan daerah kehilangan potensi PBB yang masih bisa diterima oleh pemerintah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif bertujuan untuk mengetahui evaluasi mekanisme penetapan nilai jual objek pajak PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya mengetahui belum maksimalnya penerimaan PBB pada kelurahan tersebut. Menurut hasil analisa yang didapat terdapat perbandingan antara nilai jual objek pajak dengan harga pasar yang diperoleh pada kelurahan Simomulyo di Surabaya.

Kata kunci : NJOP, PBB, ketidak sesuaian tarif pasar dengan NJOP



ABSTRACT

By :

DANIEL PRASETYO PUTRO

Regional development can increase national development, delegation of government authority from the center to the regions along with the delegation of financial management authority. One source of regional financial revenue is (PBB). The UN aims to explore and strengthen the potential sources of regional revenues to finance regional development. The basis for determining the amount of PBB is the tax object selling value (NJOP). NJOP is determined based on the average of the sale and purchase transaction, then in the implementation of the imposition of the United Nations, NJOP may be higher or lower than the sale and purchase transactions conducted by the community. The gap between the NJOP set by market value has resulted in regions losing the potential of the UN that can still be accepted by the government. This study uses a qualitative method method which aims to determine the evaluation of the mechanism of selling the value of objects of the UN tax in Simomulyo urban village in Surabaya knowing that UN revenue has not been maximized in the kelurahan. Understanding the results of the analysis obtained there is a comparison between the tax object selling value and the market price obtained in Simomulyo village in Surabaya.

Keywords: *NJOP, PBB, market tariff mismatch with NJOP*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan suatu fenomena yang menarik dalam kehidupan masyarakat dan negara. Dimana pajak merupakan kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk memenuhi keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007). Saat ini, pajak merupakan sumber penerimaan yang utama dan potensial bagi negara dan salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak bumi dan bangunan objeknya meliputi seluruh bumi (tanah) dan bangunan yang berada dalam wilayah negara Indonesia. Dimana PBB merupakan pajak yang menggunakan sistem yang cukup memudahkan Wajib Pajak, tidak seperti pajak lainnya yang secara umum menggunakan *Self Assessment System*. PBB merupakan pajak dengan sistem pemungutan *Official Assessment System*. Sistem dimana pihak fiskus dalam hal ini Pemerintah Daerah, harus lebih pro aktif dalam melakukan perhitungan serta menetapkan pajak yang terutang dan mendistribusikannya.

Dasar penetapan untuk menghitung besarnya pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Peran NJOP sangat penting dalam perhitungan PBB terutang yang ke depan akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian lahan dan atau properti/bangunan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Daerah. NJOP



ditentukan berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli, maka dalam pelaksanaan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan di lapangan dapat saja NJOP lebih tinggi atau lebih rendah dari transaksi jual beli yang dilakukan masyarakat. Hal ini tentu sangat berpengaruh besar terhadap penerimaan PBB itu sendiri, karena jika NJOP setiap tahun naik, maka penerimaan PBB juga akan mengalami peningkatan dan sebaliknya jika NJOP menurun, maka penerimaan PBB juga akan mengalami penurunan.

Daerah yang mengalami perkembangan yang pesat dengan munculnya pusat bisnis, perumahan dan hotel memberikan implikasi dan konsekuensi pada tuntutan akan tersedianya tanah dan bangunan. Hal ini akan mengakibatkan meningkatnya harga tanah dan bangunan pada daerah tersebut. Demikian pula lokasi objek pajak yang strategis dengan pemanfaatan untuk menghasilkan nilai ekonomis dapat berpengaruh terhadap peningkatan harga jual atau harga pasar dari objek pajak tersebut. Hal ini berpengaruh terhadap nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar pengenaan PBB.

Penerimaan pajak merupakan kontribusi wajib dari orang atau badan kepada Negara yang terutang dan bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung serta digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Sumber penerimaan pajak dibedakan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, pajak ini dipungut oleh pemerintah pusat. Pajak pusat di antaranya adalah pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai barang dan jasa dan pajak penjualan atas barang mewah (PPN dan PPNBM), pajak bumi dan bangunan (PBB), bea materai, bea masuk,



cukai dan pajak ekspor. Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, pajak ini dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak daerah diantaranya adalah pajak kendaraan bermotor (PKB), pajak hotel, dan restoran (PHR), pajak reklame, pajak hiburan dan pajak bahan bakar, dan bea

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang ber- sumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi.

Hak dan kewajiban daerah tersebut perlu dikelola dalam suatu sistem pengelolaan keuangan daerah. Pengelolaan keuangan daerah merupakan sub- sistem dari sistem pengelolaan keuangan Negara dan merupakan elemen pokok dalam penyelenggaraan pemerintah daerah. Pengelolaan keuangan daerah juga harus dilakukan dengan cara yang baik dan bijak agar keuangan daerah tersebut menjadi efisien penggunaannya yang sesuai dengan kebutuhan daerah.

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB yang semula merupakan pajak pusat saat ini telah dilimpahkan ke kabupaten/kota menjadi pajak daerah. Terhitung tanggal 1 Januari 2014, semua kabupaten/ kota wajib mengelola pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2). Sehingga daerah memiliki tanggung jawab penuh guna mengelola pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Sekarang yang



mengelola pajak bumi dan bangunan bukan Kantor Pelayanan Pajak Pratama tetapi Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pajak merupakan sumber penerimaan terbesar negara dalam menjalankan roda pemerintahan, maka perilaku kepatuhan dari wajib pajak orang pribadi menjadi penting untuk diteliti. Hal ini dikarenakan, banyak faktor-faktor yang dapat mempengaruhi perilaku wajib pajak orang pribadi dalam mengambil keputusan apakah dirinya akan bersikap patuh atau tidak. Adapun variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu: kesadaran, pengetahuan & pemahaman perpajakan, sanksi pajak, kualitas pelayanan pajak, dan keadilan pajak terhadap kepatuhan wajib pajak orang pribadi. Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“Mekanisme Evaluasi Penentuan NJOP PBB Pada Kelurahan Simomulyo di Surabaya”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah disampaikan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah penelitian adalah “Bagaimanakah mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya?”

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk menganalisis tingkat mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya

1.4 Manfaat Penelitian

1. Memberikan bukti empiris mengenai mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB pada Kelurahan Simomulyo Surabaya.



2. Hasil penelitian ini dapat memberikan saran bagi pemerintah, dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Pajak dalam penentuan NJOP PBB yang lebih pasti guna terealisasinya penerimaan PB.
3. Dapat pula digunakan sebagai referensi atau acuan untuk penelitian yang akan datang di bidang perpajakan.

1.5 Ruang Lingkung Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, peneniliti akan membatasi ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas adalah mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB gedung pada periode bulan Januari tahun 2015 sampai dengan bulan Desember tahun 2017 pada kelurahan Simomulyo di Surabaya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pajak

2.1.1.1 Definisi Pajak

Definisi Pajak Definisi pajak yang dikemukakan oleh Mardiasmo Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi tersebut kemudian disempurnakan menjadi : Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus” nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

2.1.1.1 Ciri – Ciri Pajak

Menurut Resmi Siti (2017:2) ciri-ciri yang melekat pada definisi pajak adalah sebagai berikut:

1. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.



3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, digunakan untuk membiayai public investment.

2.1.1.2 Jenis Pajak

Di Indonesia terdapat berbagai macam pajak, baik pajak yang dipotong atau dipungut oleh pihak lain maupun pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak. Berbagai macam jenis pajak tersebut dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pengelompokkan menurut golongannya, menurut sifatnya, dan menurut lembaga pemungutnya.

a. Menurut golongan atau pembebanan Menurut Mardiasmo (2016:14), dalam golongannya, pajak dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Pajak Langsung, adalah pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain;
2. Pajak tidak Langsung, adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.”

Menurut Waluyo (2011:12), dibagi menjadi berikut:



1. Pajak langsung, adalah pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung Wajib Pajak yang bersangkutan. Contoh: Pajak Penghasilan.
2. Pajak tidak langsung, adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.”

Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak langsung adalah pajak harus menjadi beban sendiri oleh Wajib pajak yang bersangkutan. Sedangkan pajak tidak langsung adalah pajak yang dapat dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa.

b. Menurut sifat Menurut Resmi Siti (2016:7), dalam sifatnya pajak dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Pajak Subjektif, adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan pada keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subyeknya.
2. Pajak Objektif, adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan pada objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi Subjek Pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal.”



Menurut Waluyo (2011:12), Pembagian pajak menurut sifat dimaksudkan pembedaan dan pembagiannya berdasarkan ciri-ciri prinsip adalah sebagai berikut:

1. Pajak subjektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan dari Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan.

2. Pajak objektif, adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

Dari penjelasan diatas, menurut sifatnya pajak terbagi dua yaitu pajak subjektif dan pajak objektif. Pajak subjektif adalah pajak yang dikenakan kepada wajib pajak dengan memperhatikan keadaan pribadi atau kondisi wajib pajak. Sedangkan pajak objektif adalah pajak yang dikenakan tanpa memperhatikan keadaan atau kondisi wajib pajak, tarif pajak ditentukan berdasarkan nilai dari objek pajak tersebut

c. Menurut pemungut dan pengelolanya

Menurut Resmi Siti (2016:7), dalam lembaga pemungutannya, pajak dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Pajak Negara (Pajak Pusat), adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara pada umumnya.



2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik daerah tingkat I maupun daerah tingkat II dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

Menurut Waluyo (2011:12), adalah sebagai berikut:

3. Pajak pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.
4. Pajak daerah, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Contoh: pajak reklame, pajak hiburan, Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan sektor perkotaan dan pedesaan.

Dari penjelasan diatas, menurut lembaga pemungutnya pajak dikelompokkan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk keperluan Negara, contoh pajak penghasilan. Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk keperluan daerah, contoh pajak kendaraan bermotor.

2.1.1.3 Asas Pemungutan Pajak

Untuk mencapai tujuan pemungutan pajak perlu memegang teguh asas- asas pemungutan dalam memilih alternatif pemungutannya. Asas-asas



pemungutan pajak sebagaimana dikemukakan oleh Smith Adam dalam Waluyo (2011:13), bahwa pemungutan pajak hendaknya didasarkan pada asas-asas berikut:

1 *Equity*

Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata, yaitu pajak dikenakan kepada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak atau ability to pay dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil dimaksudkan bahwa setiap Wajib Pajak menyumbangkan uang untuk pengeluaran pemerintah sebanding dengan kepentingannya dan manfaat yang diminta.

2. *Certainty*

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang. Oleh karena itu, Wajib Pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak yang terutang, kapan harus dibayar, serta batas waktu pembayaran.

3. *Convenience*

Kapan Wajib Pajak itu harus membayar pajak sebaiknya saatsaat yang tidak menyulitkan Wajib Pajak, sebagai contoh: pada saat Wajib Pajak memperoleh penghasilan. Sistem pemungutan ini disebut pay as you earn.



4. *Economy*

Secara ekonomi bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi Wajib Pajak diharapkan semimum mungkin, demikian pula beban yang dipikul Wajib Pajak.

Selain itu menurut Waluyo (2011:15), asas pemungutan pajak dapat pula dibagi dalam beberapa asas, Asas Menurut Filsafah Hukum, Asas Yuridis, Asas ekonomis dan Asas Finansial, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Asas Menurut Filsafah Hukum

Berkaitan dengan asas keadilan, maka teori pemungutan pajak yang diterapkan dari jaman ke jaman adalah:

- a. Teori Asuransi Menurut teori ini negara berhak memungut pajak, karena negara bertugas melindungi jiwa dan harta benda warganya. Dengan demikian pembayaran premi oleh seorang kepada perusahaan asuransi.
- b. Teori Kepentingan Negara berhak memungut pajak karena negara melindungi kepentingan jiwa dan harta benda warganya dan di sini diatur pembagian beban pajak yang dikenakan kepada warganya.
- c. Teori Bakti Menurut teori ini, dasar pembenaran hak negara untuk memungut pajak adalah bahwa negara mempunyai sifat sebagai persekutuan atau kumpulan individu yang tidak dapat hidup sendiri. Karena sifatnya yang demikian, maka timbulah hak mutlak negara untuk memungut pajak kepada warganya sebagai perwujudan tanda bakti dari warga kepada negaranya.



- d. Teori Daya Pikul Menurut teori ini, dasar pembenaran hak negara untuk memungut pajak adalah terletak pada jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya, yaitu perlindungan atas jiwa dan harta bendanya. Untuk keperluan ini dibutuhkan biaya dan biaya itu dipikul oleh segenap warga yang menikmati perlindungan itu, yaitu dalam bentuk pajak.
- e. Teori Asas Daya Beli Menurut teori ini, fungsi pemungutan pajak jika dipandang sebagai gejala dalam masyarakat, dapat disamakan dengan pompa yaitu mengambil daya beli, daya beli dari rumah tangga dalam masyarakat atau rumah tangga negara dan kemudian menyalurkan kembali ke dalam masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya ke arah tertentu.

2. Asas Yuridis

Hukum pajak harus dapat memberi jaminan hukum yang perlu untuk menegakan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun untuk warganya.

3. Asas Ekonomis

Sesuai dengan fungsi mengaturnya pajak, maka pemungutan pajak ditunjukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui pembangunan dengan mengusahakan agar jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan pembangunan, jangan sampai menghalanghalangi rakyat usahannya menuju kebahagiaan dan jangan sampai merugikan kepentingan umum, agar kegiatan ekonomi masyarakat tidak terganggu.



4. Asas Finansial

Sesuai dengan fungsi budgetnya, maka biaya pemungutan pajak hendaknya lebih kecil dari pada pajak yang harus dibayar oleh masyarakat.

Adapun asas pemungutan pajak yang diungkapkan Waluyo (2011:16) sebagai berikut:

1. Asas Tempat Tinggal

Negara-negara mempunyai hak untuk memungut atas seluruh penghasilan Wajib Pajak berdasarkan tempat tinggal Wajib Pajak. Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh, yang berasal dari Indonesia atau berasal dari luar negeri.

2. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan suatu negara Asas ini diberlakukan kepada setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia untuk membayar pajak.

3. Asas Sumber

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber pada suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian, Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak di Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.”



2.1.1.4 Fungsi Pajak

Fungsi pajak menurut Mardiasmo (2011:21) yaitu:

1. Fungsi budgetair (pendanaan) disebut juga fungsi utama pajak atau fungsi fiskal, yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk memasukan dana ke kas Negara secara optimal berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut fungsi utama karena fungsi inilah yang mempunyai nilai historis yang pertama kali timbul. Fungsi budgetair adalah fungsi yang letaknya di sektor publik dan pajak merupakan suatu alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas Negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh negara.
2. Fungsi regulair (mengatur) disebut juga fungsi tambahan yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan. Disebut sebagai fungsi tambahan karena hanya sebagai fungsi pelengkap dari fungsi utama pajak sebagai pemasukan dan penerimaan dana bagi pemerintah

2.1.1.5 Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara pemungutan pajak menurut Resmi Siti (2017:8) terdiri dari:

1. Stelsel Pajak

- a. Stelsel Riil, Pengenaan pajak didasarkan pada objek yang sesungguhnya terjadi (untuk PPh, objeknya adalah penghasilan). Pemungutan pajaknya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak,



setelah semua penghasilan yang sesungguhnya dalam suatu tahun pajak diketahui.

- b. Stelsel Fiktif, pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggaran yang diatur oleh undang-undang. Misalnya penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan penghasilan tahun sebelumnya sehingga pajak yang terutang pada suatu tahun juga dianggap sama dengan pajak yang terutang pada tahun sebelumnya.
- c. Stelsel Campuran, pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel riil dan stelsel fiktif. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian akhir tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan keadaan yang sesungguhnya.

2. Asas Pemungutan Pajak

a. Asas Domisili

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.

b. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak. Setiap orang yang mendapatkan penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak.



c. Asas Pemungutan

Pajak Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Misalnya, pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia, tetapi bertempat tinggal di Indonesia

2.1.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2011: 7), sistem pemungutan pajak terdiri dari 3 cara yaitu:

1. *Official Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2. *Self Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang.

3. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak



2.1.1.7 Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Nomor pokok Wajib Pajak adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak untuk digunakan dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenalan diri atau identitas yang setiap Wajib Pajak hanya memperoleh satu Nomor Pokok Wajib Pajak.

Nomor pokok Wajib Pajak (NPWP) terdiri dari atas 15 digit, 9 digit pertama merupakan kode Wajib Pajak dan 6 digit berikutnya merupakan kode administrasi.

Wajib Pajak yang telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan berdasarkan sistem self assessment, wajib mendaftarkan diri pada kantor Direktorat Jendral Pajak untuk dicatat sebagai Wajib Pajak dan sekaligus untuk mendapatkan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak).

2.1.1.8 Surat Pemberitahuan (SPT)

Surat pemberitahuan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan pembayaran pajak, objek pajak atau bukan objek pajak, harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan perpajakan.



2.1.2 Wajib Pajak Orang Pribadi

2.1.2.1 Pengetahuan dan Pemahaman Wajib Pajak

Menurut Rahardi (2014) menyatakan bahwa pengetahuan dan pemahaman pajak berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak. Pemahaman Wajib Pajak tentang peraturan perpajakan merupakan penyebab internal karena berada dibawah kendali wajib pajak sendiri. Tingkat pengetahuan dan pemahaman yang berbeda-beda akan mempengaruhi penilaian masing-masing Wajib Pajak untuk berperilaku patuh dalam melaksanakan kewajiban perpajakan. Tingkat pemahaman Wajib Pajak tinggi akan membuat Wajib Pajak memilih berperilaku patuh dalam melaksanakan kewajiban perpajakan.

2.1.2.2 Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak adalah tingkat ketaatan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kepatuhan berarti patuh dan taat pada peraturan yang berlaku. Dalam hal perpajakan, antara yang berlaku adalah aturan perpajakan. Sedangkan Wajib Pajak adalah orang atau badan yang karena peraturan perpajakan wajib melaporkan dan membayar pajak.

Definisi kepatuhan Wajib Pajak menurut Nurmantu dalam Rahayu Siti adalah (2010:138) “Kepatuhan Wajib Pajak dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.”



Adapun menurut Sidik dalam Rahayu Siti (2010:19) mengemukakan bahwa “Kepatuhan memenuhi kewajiban perpajakan secara sukarela (voluntary of complince) merupakan tulang punggung sistem self assessment, dimana Wajib Pajak bertanggung jawab menetapkan sendiri kewajiban perpajakan dan kemudian secara akurat dan tepat waktu membayar dan melaporkan pajaknya tersebut.”

Dalam hal kepatuhan wajib pajak PBB sesuai dengan definisi diatas, dapat diukur dengan melihat peraturan PBB yang berlaku (Undang-undang No.12 Tahun 1994). Kepatuhan WP.PBB dapat dihubungkan misalnya dengan melihat perilaku WP dalam membayar PBB tepat pada waktunya, melaporkan setiap bentuk perubahan dari tanah/rumah yang ditempati sendiri ataupun tuan/rumah yang ditempati tetangga, mengurus dan mengisi SPOP dengan benar, serta menyerahkan SPOP yang sudah terisi ke Kantor Pelayanan PBB atau aparat yang ditunjuk.

2.1.2.3 Sikap Wajib Pajak

Sari Diana (2013, 54) mengatakan sikap wajib pajak dapat diartikan sebagai pernyataan, pertimbangan individu dari wajib pajak yang menjadi dasar interaksi dengan orang lain atau peristiwa, baik itu menguntungkan atau tidak menguntungkan mengenai suatu objek. Apabila wajib pajak merasa bahwa keadilan pajak telah diterapkan kepada semua wajib pajak dengan tidak membedakan perlakuan antara wajib pajak badan dan perorangan, wajib pajak diperlakukan secara adil maka setiap wajib pajak kecil dalam artian bahwa semua wajib pajak diperlakukan secara adil maka setiap wajib pajak cenderung untuk



menjalankan kewajibannya dengan baik atau dengan kata lain menimbulkan kepatuhan dalam diri wajib pajak.

Apabila wajib pajak merasa tidak membedakan perlakuan antara wajib pajak dengan tidak membedakan perlakuan antara wajib pajak badan dengan perorangan, wajib pajak besar dengan wajib pajak kecil dalam artian bahwa semua wajib pajak dapat diperlakukan secara adil maka setiap wajib pajak cenderung untuk menjalankan kewajibannya dengan baik atau dengan kata lain menimbulkan kepatuhan dalam diri wajib pajak. Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa sikap wajib pajak adalah pernyataan, pertimbangan atau perspektif individu dari wajib pajak yang menjadi dasar interaksi dengan orang lain atau peristiwa, baik itu menguntungkan atau tidak menguntungkan mengenai suatu objek.

2.1.2.4 Kemauan Membayar Pajak

Menurut Sari Diana (2013:63) Kemauan membayar merupakan suatu nilai dimana seseorang rela untuk membayar, mengorbankan atau menukarkan sesuatu untuk memperoleh barang atau jasa. Berdasarkan definisi di atas, maka kemauan membayar pajak dapat diartikan sebagai suatu nilai yang rela dikontribusikan oleh seseorang (yang ditetapkan dengan peraturan) yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum negara dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) secara langsung. Kemauan membayar pajak dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu kondisi system administrasi perpajakan suatu negara, pelayanan pada wajib pajak, penegakan hukum perpajakan, dan tarif pajak.



2.1.2.5 Kesadaran Membayar Pajak

Menurut Sari Diana (2013:65) Kesadaran merupakan unsur dalam manusia dalam memahami realitas dan bagaimana cara bertindak atau menyikapi terhadap realitas. Kesadaran yang dimiliki oleh manusia kesadaran dalam diri, akan diri sesama, masa silam, dan kemungkinan masa depannya.

Kesadaran yang tinggi itu sendiri muncul tidak lain berasal dari adanya motivasi Wajib Pajak. Apabila kesadaran Wajib Pajak tinggi yang datang dari motivasi untuk membayar pajak, maka kemauan untuk membayar pajakpun akan tinggi dan pendapatan Negara dari pajak akan meningkat.

Pajak merupakan bentuk partisipasi dalam menunjang pembangunan negara, sehingga apabila wajib pajak itu sadar maka akan merasa bahwa tidak membayar pajak dapat merugikan negara dan dapat merugikan masyarakat. Wajib pajak yang memiliki penghasilan besar cenderung untuk lebih patuh ketimbang yang berpenghasilan rendah karena yang berpenghasilan besar cenderung untuk lebih konservatis dalam pelaporan kewajiban perpajakannya. Faktor ini juga yang akan mendorong wajib pajak dalam kemauan membayar pajak.

2.1.2.6 Indikator Kesadaran Wajib Pajak

Menurut Sari Diana (2013:66) kesadaran wajib pajak merupakan sikap wajib pajak yang telah memahami dan mau melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak dan telah melaporkan semua penghasilannya tanpa ada yang disembunyikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku



Terdapat indikator pemahaman wajib pajak terhadap peraturan perpajakan yaitu :

1. Wajib pajak harus memiliki NPWP
2. Pemahaman wajib pajak terhadap hak dan kewajiban sebagai wajib pajak
3. Pemahaman wajib pajak terhadap sanksi yang diterima apabila melanggar kewajiban perpajakannya
4. Pemahaman wajib pajak terhadap penghasilan kena pajak, penghasilan tidak kena pajak, dan tarif pajak terbaru yang dikenakan kepada wajib pajak.

2.1.2.7 Pengetahuan Tentang Peraturan Perpajakan

Menurut Sari Diana (2013:87) Pengetahuan pajak adalah proses pengubahan sikap dan tata laku seorang wajib pajak atau kelompok wajib pajak dalam usaha mendewasakan manusia melalui upaya pengajaran dan pelatihan. Pengetahuan akan peraturan perpajakan masyarakat melalui pendidikan formal maupun non formal akan berdampak positif terhadap kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak. Pengetahuan peraturan perpajakan dalam sistem perpajakan yang baru, wajib pajak diberikan kepercayaan untuk melaksanakan kegotong royongan nasional melalui system menghitung, memperhitungkan, membayar, melaporkan sendiri pajak yang terutang. Dengan adanya sistem ini diharapkan para wajib pajak paham fungsi pembayaran pajak. Dan diharapkan sistem ini dapat terwujud keadilan. Yang dimaksud adil disini wajib pajak menghitung dengan sesuai ketentuan perpajakan dan pemerintah tau menggunakan semua ini sesuai kebutuhan guna membangun negara.



2.1.2.8 Pemahaman Tentang Peraturan Perpajakan

Menurut Sari Diana (2013:90) Pemahaman wajib pajak terhadap peraturan perpajakan adalah cara wajib pajak dalam memahami peraturan perpajakan yang telah ada. Wajib pajak yang tidak memahami peraturan perpajakan secara jelas cenderung akan menjadi wajib pajak yang tidak taat. Jelas bahwa semakin paham wajib pajak terhadap peraturan perpajakan, maka semakin paham pula wajib pajak terhadap sanksi yang akan diterima bila melalaikan kewajiban perpajakan mereka. Dimana wajib pajak yang benar-benar paham, mereka akan tau sanksi administrasi dan sanksi pidana sehubungan dengan SPT dan NPWP.

Sehingga, apabila wajib pajak itu memiliki pengetahuan dan memiliki kepahaman tentang peraturan perpajakan. Maka, secara tidak langsung wajib pajak akan ada rasa kemauan untuk membayar pajak. Wajib pajak pun akan takut kena sanksi-sanksi perpajakan apabila tidak membayar pajak. Karena akan mempunyai dampak pada negara dan diri sendiri.

2.1.2.9 Efektifitas Sistem Pajak

Menurut Sari Diana (2013:131) Persepsi dapat dinyatakan sebagai suatu proses pengorganisasian, penginterpretasian terhadap stimulus oleh organisasi atau individu sehingga merupakan suatu yang berarti dan merupakan aktivitas integrated dalam diri individu. Sedangkan efektifitas memiliki pengertian suatu pengukuran yang 21 menyatakan seberapa jauh target (kualitas, kuantitas dan waktu) telah tercapai.



Melalui sistem perpajakan baru yang berbasis internet, Wajib Pajak dapat mendaftar dan mengakses data perpajakannya tanpa batas waktu dan tempat. Persepsi yang baik atas efektifitas sistem perpajakan tidak berpengaruh signifikan terhadap kemauan membayar pajak karena Wajib Pajak masih belum banyak yang menggunakan media online sebagai sarana pembayaran pajak.

Dalam penelitian Muliari dan Ery Setiawan (2011) tentang” pengaruh persepsi tentang sanksi perpajakan dan kesadaran wajib pajak pada kepatuhan pelaporan wajib pajak orang pribadi di kantor pelayanan pajak pratama Denpasar timur”. Dengan adanya penelitian tersebut, penelitian ini akan memberikan pemahaman tentang sanksi perpajakan agar wajib pajak takut dan akan taat pada pajak. Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti/ditaati/dipatuhi, dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegah agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan. Wajib pajak akan memenuhi kewajiban perpajakannya bila memandang bahwa sanksi perpajakan akan lebih banyak merugikannya.

2.1.2.10 Tingkat Kepercayaan Wajib Pajak

Menurut Sari Diana (2013:140) Di beberapa negara maju yang memberlakukan wajib pajak, warga Negara mendapatkan tunjangan dari Negara, misalnya tunjangan untuk yang 22 pengangguran, tunjangan kesehatan gratis, pendidikan dasar gratis, transportasi yang nyaman,dll. Keuntungan-keuntungan secara langsung maupun tidak langsung ini mendorong wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak dengan kesadaran penuh bahwa



mereka akan mendapatkan imbalannya melalui fasilitas yang telah dirancang oleh pemerintah. Secara otomatis keinginan untuk mengingkari kewajiban membayar pajak akan terkikis.

Dalam rangka meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak, pemerintah seharusnya mempercepat proses terwujudnya pemerintahan yang good governance dan menjelaskan secara berkala kepada masyarakat (public) mengenai alokasi penggunaan uang pajak. Dengan adanya tingkat kepercayaan maka wajib pajak juga akan lebih giat dalam pembayaran pajak.

2.1.2.11 Keinginan Membayar Pajak

Menurut Sari Diana (2013:145) Keinginan membayar pajak dipengaruhi oleh pengetahuan tentang pajak, pemahaman tentang pajak, persepsi terhadap sanksi pajak, kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, efektifitas sistem pajak, persepsi terhadap para petugas pajak, persepsi terhadap kemudahan dalam pelaksanaan sistem pajak dan tingkat kepercayaan wajib terhadap pemerintah.

Keinginan membayar pajak dalam *Theory of Planned Behavior* (TPB) pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui pengaruh minat berperilaku 23 (behaviorintention) terhadap perilaku (behavior). Apabila wajib pajak sudah memiliki minat atau sadar membayar pajak tinggi maka wajib pajak akan mau membayar pajak tepat waktu.

2.1.2.12 Hambatan Dalam Membayar Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:10) hambatan terhadap pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi:



1. Perlawan Pasif

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak, yang dapat disebabkan antara lain:

- a. Perkembangan intelektual dan moral masyarakat.
- b. Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat.
- c. Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

2. Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang dilakukan oleh wajib pajak dengan tujuan untuk menghindari pajak.

Bentuknya antara lain:

- a. Tax avoidance, usaha untuk meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang.
- b. Tax evasion, usaha untuk meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (menggelapkan pajak).

2.1.3 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

2.1.3.1 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Menurut Peraturan Daerah Kota Nomor 3 Tahun 2011 pengertian pajak bumi dan bangunan adalah “Bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perbuatan dan pertambangan”.



Menurut Mardiasmo (2011:333) yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

1)Bumi

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawarawa tambak pengairan) serta laut wilayah Republik Indonesia.

2)Bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olahraga.
- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.



- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.1.3.2 Bukan Obyek Pajak PBB

Pengecualian objek Pajak Bumi dan Bangunan menurut pasal 3 UU No.12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 tahun 1994 adalah sebagai berikut:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional dan nyata-nyata tidak dimaksudkan untuk mencari keuntungan. Tidak mencari keuntungan di sini maksudnya adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Untuk mengetahuinya dapat dilihat pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk dalam pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutanan. Contoh objek pajak yang dikecualikan adalah objek pajak yang digunakan untuk pesantren atau yang sejenis dengan itu, madrasah, tanah wakaf dan rumah sakit umum.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, candi atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata milik negara sesuai pasal 2 UU No.5/1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok



kehutanan, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.

4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.1.3.3 Dasar Pengenaan PBB

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP diterapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan nilai Jual Objek Pajak pengganti.

2.1.3.4 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap daerah kabupaten/kota setinggi-tingginya Rp 12.000.000 dengan ketentuan sebagai berikut :



1. Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
2. Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu Objek Pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan Objek Pajak lainnya.

2.1.3.5 Tarif dan Rumusan Perhitungan PBB

Perhitungan PBB berdasarkan undang-undang No.12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No.12 tahun 1999 adalah :

$$\text{PBB} : 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP})$$

$$\text{atau} : 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP})$$

Sedangkan perhitungan PBB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 81 adalah :

$$\text{PBB} : \max \times 0,3\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOP TKP})$$

NJOP dikelompokkan kedalam klas-klas yang disebut dengan klasifikasi NJOP baik untuk bumi maupun bangunan. Klasifikasi NJOP bumi terdiri dari 2(dua) kelompok yaitu kelompok A (50 klas) dengan klas tertinggi Rp. 3.100.000,- per m² dan klas terendah Rp. 140,- per m² dan kelompok B (50 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 68.545.000,- per m² dan klas terendah sebesar Rp. 3.375.000,- per m².



Klasifikasi NJOP bangunan terdiri dari 2 (dua) kelompok yaitu kelompok A (20 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 1.200.000,- per m² dan klas terendah sebesar Rp. 50.000,- per m² dan kelompok B (20 klas) dengan klas tertinggi sebesar Rp. 15.250.000,- per m² dan klas terendah sebesar Rp. 1.516.000,- per m².

2.1.3.6 Dasar Penagihan PBB

Dasar penagihan PBB terdiri dari tiga macam yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

SPPT adalah surat yang digunakan oleh pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak yang terhutang kepada Wajib Pajak. Surat pemberitahuan ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Pajak yang terhutang harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.

2. Surat Tagihan Pajak (STP).

STP dapat diterbitkan karena memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut apabila:

- a. Wajib Pajak terlambat membayar utang pajaknya seperti tercantum dalam SPPT, yaitu melampaui batas waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak.
- b. Wajib Pajak terlambat membayar utang pajaknya seperti tercantum dalam skp, yaitu melampaui batas waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya surat keputusan oleh Wajib Pajak.



- c. Wajib Pajak melunasi pajak yang terutang setelah lewat saat jatuh tempo pembayaran PBB, tetapi denda administrasi tidak dilunasi.

Saat jatuh tempo STP adalah satu bulan sejak diterimanya STP oleh Wajib Pajak. Konsekuensi jika saat jatuh tempo STP terlampaui adalah adanya denda administrasi dalam STP. Besarnya denda administrasi karena Wajib Pajak terlambat membayar pajaknya, melampaui batas waktu jatuh tempo SPPT adalah sebesar 2% sebulan yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

3. Surat Ketetapan Pajak (skp).

SKP dapat diterbitkan karena memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut apabila:

- a. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang disampaikan melewati 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak dan setelah ditegur secara tertulis ternyata tidak dikembalikan oleh Wajib Pajak sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran.
- b. Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak berdasarkan SPOP yang dikembalikan Wajib Pajak.

Pajak Yang terutang berdasarkan skp harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh Wajib Pajak. Jadi, bila seorang Wajib Pajak menerima SKP pada tanggal 1 Maret 2009, ia sudah harus



melunasi PBB selambat-lambatnya tanggal 31 maret 2009. Tanggal 31 Maret 2009 ini disebut juga tanggal jatuh tempo SKP.

Jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh pengembalian SPOP Lewat 30 (tiga puluh) hari setelah diterima Wajib Pajak adalah sebesar pokok pajak ditambah dengan denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak.

Sedangkan jumlah pajak yang terutang dalam SKP yang penerbitannya disebabkan oleh hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya, adalah selisish pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya dengan pajak yang terutang berdasarkan SPOP ditambah denda administrasinya 25% dari selisih pajak yang terutang.

2.1.3.7 Pembagian Hasil Penerimaan PBB

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbalan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 20% untuk Pemerintah Daerah.

20% bagian Penerimaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagian besar diberikan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II

Imbalan pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah

2.1.4 Prinsip-Prinsip Dalam Penetapan NJOB PBB



2.1.4.1 Tata Cara Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)

Dalam Peraturan Direktur Jenderal ini yang dimaksud dengan :

1. Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya yang disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
2. Nilai jual bumi per meter persegi adalah nilai bumi per meter persegi diperoleh melalui perbandingan harga dengan objek lain sejenis, nilai perolehan baru, atau nilai jual pengganti.
3. Nilai jual bangunan per meter persegi adalah nilai bangunan per meter persegi yang diperoleh melalui nilai perolehan baru.
4. Kantor Pelayanan Pajak yang selanjutnya disingkat KPP adalah kantor Pelayanan Pajak yang mengadministrasikan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang selanjutnya disebut Kanwil DJP adalah Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang membawahkan KPP.

2.1.4.2 Penetapan NJOP Ditinjau dari Prinsip Keadilan

Menurut Mardiasmi (2016 : 247) Seperti yang sudah diketahui pajak yang dikenakan berupa Pajak Bumi Bangunan (PBB) ditetapkan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera dalam PBB tersebut. Apa yang



menjadi dasar pemerintah dalam menentukan suatu NJOP sehingga besarnya berbeda-beda pada setiap wilayah, berikut Tips Hukum akan menguraikan secara singkat dan padat.

Bila memiliki aset baik berupa tanah atau bangunan, biasanya diwajibkan membayar pajak atas kepemilikan tersebut. Seperti yang sudah diketahui pajak yang dikenakan berupa Pajak Bumi Bangunan (PBB) ditetapkan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera dalam PBB tersebut. Apa yang menjadi dasar pemerintah dalam menentukan suatu NJOP sehingga besarnya berbeda-beda pada setiap wilayah, berikut Tips Hukum akan menguraikan secara singkat dan padat.

Dasar penetapan besaran biaya pajak dari kepemilikan tanah tersebut terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/pmk.03/2014 tentang klasifikasi dan penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.

Dalam peraturan tersebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Bila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Pemerintah Daerah, yang berfungsi sebagai pengelola (fiskus), harus menetapkan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB atas objek tanah yang dimiliki,



dikuasai atau dimanfaatkan oleh subjek pajak setiap 3 tahun sekali kecuali untuk objek pajak tertentu. Yang dimaksud dengan objek pajak tertentu ialah objek yang mengalami perkembangan pesat sehingga dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan wilayah.

Penentuan NJOP juga dilakukan melalui proses penilaian tanah. Penilaian dilakukan untuk tujuan tertentu serta saat tertentu pula, sehingga nilai yang diperoleh layak dipakai untuk tujuan dan pada tanggal tersebut. Metode penilaian yang umumnya dipakai dalam menilai tanah adalah metode atau pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar (market approach). Informasi harga pasar tanah juga dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, notaris PPAT, broker, perangkat daerah dan sumber lainnya.

Dalam pemungutan Pajak yang terdapat NJOP tersebut dikenal yang namanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Berikut ini jenis-jenis dan cara penghitungannya ;

$$PBB = \text{Tarif} \times ((LT \times \text{NJOP tanah per M}^2) + (LB \times \text{NJOP bangunan per M}^2))$$

PBB P2 : Besarnya PBB Terutang

LT : Luas Tanah

LB : Luas Bangunan



Pada akhirnya penetapan besaran Pajak NJOP tersebut bertujuan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah yang bersangkutan sehingga hasilnya dapat digunakan untuk membangun daerah serta dimanfaatkan bagi kesejahteraan masyarakat umum.

2.1.4.3 Penetapan NJOP Ditinjau Dari Prinsip Kepastian Hukum

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri keuangan dengan mempertimbangkan pendapatan Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat.
2. Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
3. Besarnya presentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3(tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dalam menetapkan nilai jual, Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat serta memperhatikan asas *Self Assesment*. Yang dimaksud (*Assessment Value*) adalah nilai jual yang



dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.

2.2 Hasil Penelitian terdahulu

1. Hendri Jon dan Farida Lena (2013), Optimalisasi Pajak dan Bangunan Sektor Perdesaan dan perkotaan.

Hasil Penelitian: Pemerintah Kabupaten berupaya dalam mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan menerapkan strategi agresif yakni, menetapkan kekuatan sanksi pajak untuk memanfaatkan potensi pasar kemudian meningkatkan pengawasan untuk memanfaatkan promosi yang dilakukan daerah.

Tabel 2.1

Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu

Persamaan	Perbedaan
Meneliti tentang Pajak Bumi dan Bangunan	Penelitian terdahulu membahas tentang optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan penelitian ini membahas mengenai mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya.

Sumber: Peneliti



2. Wulansepty Dina Ratna (2014), Strategi Pemungutan PBB kota Surabaya terhadap Realisasi Target Penerimaan Tahun 2009-2012.

Hasil Penelitian: Pemerintah Kota Surabaya menggunakan strategi pemungutan PBB yaitu strategi mobil keliling, strategi *door to door*, strategi berkoordinasi dengan RT/RW dan kelurahan, strategi dengan pembayaran via ATM atau online.

Tabel 2.2

Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu

Persamaan	Perbedaan
Penelitian tentang Pajak Bumi dan Bangunan	Penelitian terdahulu membahas tentang strategi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan penelitian ini membahas mengenai mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya.

Sumber: Peneliti

3. Oktifauriah Fierly (2014), Penilaian Intesifikasi dan Ekstesifikasi untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Hasil Penelitian: Pajak Daerah memberikan kontribusi yang lebih besar dibandingkan dengan retribusi daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah.



Tabel 2.3

Persamaan dan Perbedaan dengan Hasil Penelitian Terdahulu

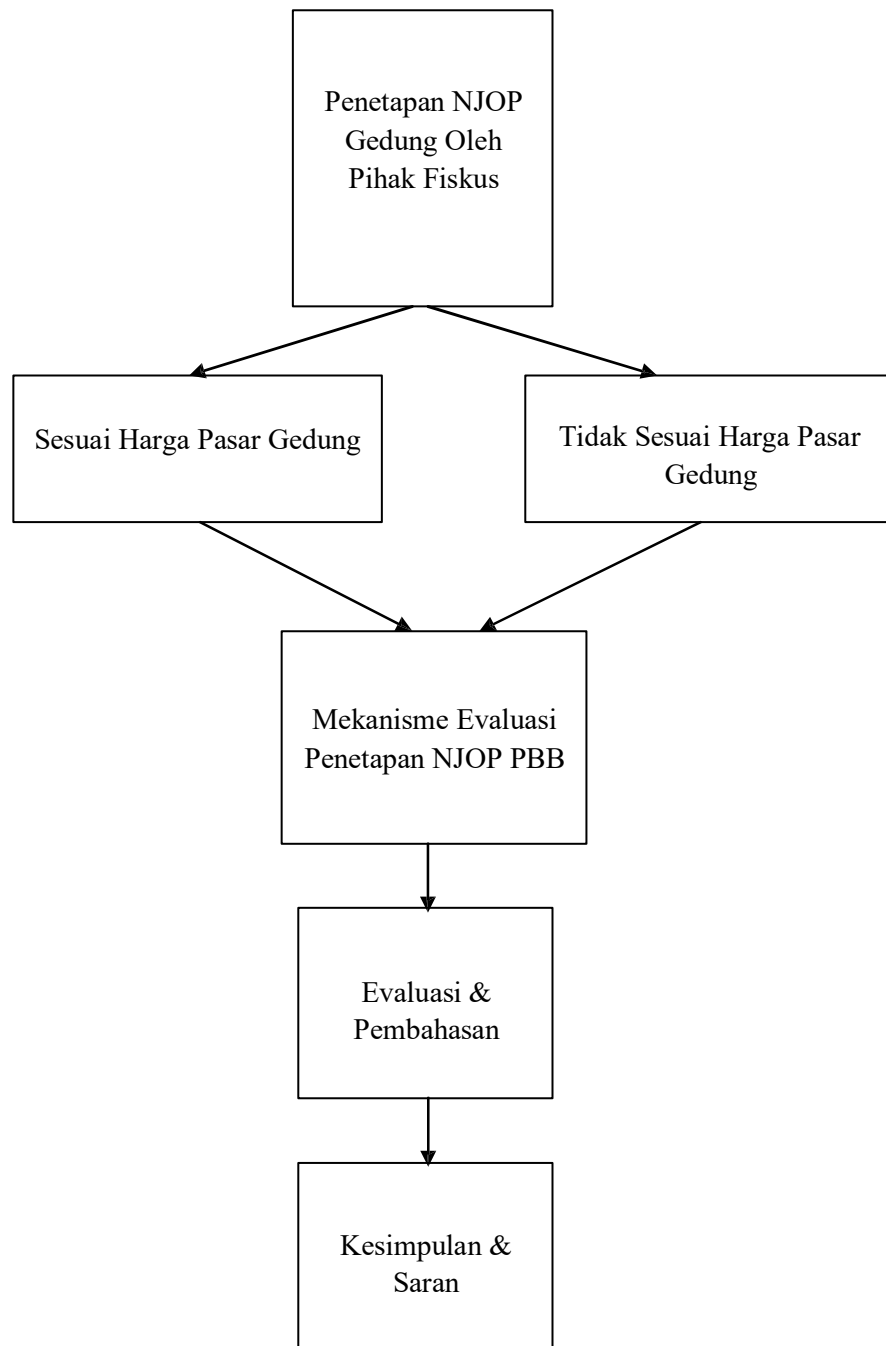
Persamaan	Perbedaan
Penelitian tentang Pajak Bumi dan Bangunan	Penelitian terdahulu adanya pembahasan tentang intensifikasi dan ekstensifikasi pajak terhadap peningkatan pendapatan asli daerah, sedangkan penelitian ini membahas mengenai mekanisme evaluasi penentuan NJOP PBB pada kelurahan Simomulyo di Surabaya.

Sumber: Peneliti

2.3 Rerangka Pemikiran

Gambar 2.1

Rangka Pemikiran



Sumber : Peneliti

